

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ УКРАИНЫ**

**ХАРЬКОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА имени А. Н. БЕКЕТОВА**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

для практической и самостоятельной работы  
по курсу

# **ЭКОНОМИКА ИНВЕСТИЦИЙ**

*(для студентов 5 – 6 курса дневной и заочной форм обучения специальности  
7.06010103 и 8.06010103 – Городское строительство и хозяйство)*

**ХАРЬКОВ – ХНУГХ им. А. Н. Бекетова – 2015**

Методические указания для практической и самостоятельной работы по курсу «Экономика инвестиций» (для студентов 5-6 курса дневной и заочной форм обучения специальности 7.06010103 и 8.06010103 – Городское строительство и хозяйство) / Харьков. нац. ун-т гор. хоз-ва им. А. Н. Бекетова; сост.: Н. В. Бирик, Н. В. Дриль. – Харьков : ХНУГХ им. А. Н. Бекетова, 2015. – 35 с.

Составители:     Н. В. Бирик  
                          Н. В. Дриль

Рецензент: д.т.н., проф. В. И. Торкатюк

Рекомендовано кафедрою Економіки будівництва,  
протокол №11 від 29.04.2014р.

## СОДЕРЖАНИЕ

	<b>Стр.</b>
1 Общие положения.....	4
2 Обзор лекционного курса.....	6
3 Указания к проведению практических занятий и самостоятельной работы.....	8
Содержательный модуль 1	
Основы инвестирования в строительстве.....	8
Содержательный модуль 2	
Инвестиционные проекты и их финансирование.....	24
Список источников.....	34

# 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Цель дисциплины – овладение студентами теоретическими основами инвестирования и методического инструментария оценки инвестиционных проектов, умение правильно выбирать и применять методы оценки экономической эффективности инвестиций.

В результате изучения дисциплины студент должен сформировать представление о методах разработки и реализации инвестиционной политики и инвестиционной стратегии организации, методах оценки инвестиционных проектов и принятия решений.

В результате изучения дисциплины студент должен уметь проводить расчеты эффективности инвестиционных проектов, расчеты доходности и временного измерения инвестирования, определять пути оптимизации инвестиционного процесса.

1.1 Практические занятия проводятся с целью закрепления теоретических знаний и приобретения практических навыков оценки привлекательности инвестиционных проектов в строительной отрасли. Распределение времени практических занятий по каждой теме приведено в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Практические занятия для студентов

Содержание	Количество часов	
	7.06010103 Городское строительство и хозяйство	8.06010103 Городское строительство и хозяйство
СМ 1 Основы инвестирования в строительстве:	9	9
1.1 Теоретические основы инвестиций;	4,5	4,5
1.2 Экономическая оценка инвестиций.	4,5	4,5
СМ 2 Инвестиционные проекты и их финансирование:	9	9
2.1 Инвестиционный проект в строительстве;	4,5	4,5
2.2 Финансирование инвестиционных проектов.	4,5	4,5

1.2 Целью самостоятельной работы студента является:

- усвоение программы дисциплины путем углубленного изучения теоретического материала;
- формирование самостоятельных суждений относительно отдельных теоретических положений;

- выполнение расчетов и анализа эффективности реализации инвестиционных проектов в строительной отрасли .

К каждой теме дисциплины добавлены вопросы для самостоятельной подготовки и практические задачи.

Распределение времени самостоятельной работы по каждой теме приведено в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Самостоятельная учебная работа студентов

Содержательный модуль, тема	Количество часов	Форма работы	Количество часов	Форма работы
	7.06010103		8.06010103	
СМ 1. Основы инвестирования в строительстве: 1.1 Теоретические основы инвестиции;	18	Изучение основных и дополнительных литературных источников и составление краткого конспекта. Выполнение индивидуального задания	27	Изучение основных и дополнительных литературных источников и составление краткого конспекта. Выполнение индивидуального задания
	9		13	
1.2 Экономическая оценка инвестиций	9	Изучение основных и дополнительных литературных источников и составление краткого конспекта. Выполнение РГР.	14	Изучение основных и дополнительных литературных источников и составление краткого конспекта. Выполнение РГР.
СМ 2. Инвестиционные проекты и их финансирование: 2.1 Инвестиционный проект в строительстве;	18	Изучение основных и дополнительных литературных источников и составление краткого конспекта. Выполнение РГР.	27	Изучение основных и дополнительных литературных источников и составление краткого конспекта. Выполнение РГР.
	9		14	
2.2 Финансирование инвестиционных проектов	9	Изучение основных и дополнительных литературных источников и составление краткого конспекта.	13	Изучение основных и дополнительных литературных источников и составление краткого конспекта.

## 2 ОБЗОР ЛЕКЦИОННОГО КУРСА

### Содержательный модуль 1 Основы инвестирования в строительстве

#### Тема 1.1 Теоретические основы инвестиций

1. Сущность, роль и классификация инвестиций.
2. Реальные инвестиции: понятие, структура, характеристика. Инвестиции в инновационную деятельность.
3. Характеристика финансовых инвестиций. Сущность и структура рынка финансовых ресурсов.
4. Государственное регулирование инвестиционной деятельности.

##### *Укрупненные элементы курса*

Категория «инвестиции», признаки инвестиций. Инвестиционная деятельность, объект и субъект инвестиционной деятельности. Классификация инвестиций.

Реальные инвестиции и их структура. Инвестиции в материальные и нематериальные активы, их составляющие. Инновации, инновационная деятельность как одна из форм реальных инвестиций.

Понятие финансовых инвестиций и их классификация. Ценные бумаги и их виды. Финансовый рынок и его инструменты. Фондовая биржа, ее участники. Институты совместного инвестирования, их виды и принципы функционирования.

Роль государства в стимулировании инвестиционной деятельности. Органы государственного регулирования инвестиционной деятельностью. Государственное обеспечение инвестиционной деятельности. Инвестиционный климат. Инвестиционная привлекательность страны, региона, предприятия.

#### Тема 1.2 Экономическая оценка инвестиций

1. Оценка стоимости денег во времени.
2. Денежные потоки инвестиционного проекта: понятие, анализ и оценка.
3. Система показателей оценки эффективности инвестиционно-строительных проектов.

##### *Укрупненные элементы курса*

Концепция оценки стоимости денег во времени. Методы начисления простых и сложных процентов. Определение влияния инфляции на настоящую и будущую стоимость денег. Аннуитет.

Денежный поток инвестиционного проекта, его расчет.

Основные методы расчета эффективности инвестиционно-строительных проектов и методика их расчета.

## **Содержательный модуль 2 Инвестиционные проекты и их финансирование**

### **Тема 2.1 Инвестиционный проект в строительстве**

1. Инвестиционный проект: определение, классификация.
2. Этапы инвестиционного проекта в строительстве.
3. Технико-экономическое обоснование инвестиций.
4. Бизнес-планирование инвестиционного проекта.
5. Ценообразование инвестиционных проектов в строительстве.
6. Тендерные договора в строительстве.

#### *Укрупненные элементы курса*

Инвестиционный проект, основные характеристики проекта, участники инвестиционного проекта. Классификация инвестиционных проектов.

Жизненный цикл инвестиционного проекта, этапы инвестиционного проектирования и их характеристика.

Технико-экономическое обоснование инвестиций, его состав, задачи.

Бизнес-план, его структура, требования к составлению.

Сметная стоимость инвестиционного проекта, сметная документация, ее состав. Договорные цены и их виды.

Тендерные торги, виды тендерных торгов, участники и требования к проведению тендерных торгов. Процедура проведения тендерных торгов.

### **Тема 2.2 Финансирование инвестиционных проектов**

1. Собственные источники финансирования инвестиционных строительных проектов.
2. Привлеченные источники финансирования инвестиционных строительных проектов.
3. Заемные источники финансирования инвестиционных строительных проектов.

#### *Укрупненные элементы курса:*

Собственные источники финансирования инвестиционных проектов и их виды.

Привлеченные источники финансирования инвестиционных проектов и их виды. Институты совместного финансирования и фонды финансирования строительства как источник привлечения финансирования инвестиционных проектов.

Заемные источники финансирования инвестиционных проектов и их виды. Лизинг как источник привлечения заемных средств в инвестиционный строительный проект.

## **2 УКАЗАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ И ВЫПОЛНЕНИЮ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ**

### **Содержательный модуль 1 Основы инвестирования в строительстве**

#### ***Структура содержательного модуля***

**Содержательный модуль 1 включает два укрупненных элемента (темы)**

#### **Тема 1.1 Теоретические основы инвестирования**

1. Сущность, роль и классификация инвестиций.
2. Реальные инвестиции: понятие, структура, характеристика. Инвестиции в инновационную деятельность.
3. Характеристика финансовых инвестиций. Сущность и структура рынка финансовых ресурсов.
4. Государственное регулирование инвестиционной деятельности.

#### **Тема 1.2 Экономическая оценка инвестиций**

1. Оценка стоимости денег во времени.
2. Денежные потоки инвестиционного проекта: понятие, анализ и оценка.
3. Система показателей оценки эффективности инвестиционно-строительных проектов.

#### ***Рекомендуемые источники:***

1. Закон України "Про інвестиційну діяльність" : За станом на 10 лютого 2005 року / Верховна Рада України. — Офіц. вид. — К. : Парламентське видавництво, 2005. — 18 с.

2. Закон України "Про інноваційну діяльність". Офіційний вісник України від 16.08.2002 — 2002 р., № 31, стор. 145, стаття 1447, код акта 22940/2002.

3. Постанова КМУ "Про затвердження Програми розвитку інвестиційної та інноваційної діяльності в Україні" № 389 від 02.02.2011. Урядовий кур'єр від 05.05.2011 — № 80.



4. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність: підруч. [для студ. Вищ. Навч. закл]. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 427 с.
5. Савчук В.П., Величко В.Т., Прилипко С.И. Анализ и разработка инвестиционных проектов. – К.: "Абсолют-В" Эльга, 1999. – 304 с.
6. Подшиваленко Г.П., Киселева Н.В. Инвестиционная деятельность: учебное пособие. М.: Кнорус, 2006. — 432 с.
7. Турманадзе Т.У. Экономическая оценка инвестиций. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2008. – 342 с.
8. Антипин И.И. Инвестиционный анализ в строительстве: учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений. – М.: Издательский центр «Академия», 2008. – 240 с.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №1**

**Цель занятия:** ознакомление с категорией «инвестиции», признаками инвестиций, инвестиционной деятельностью, объектами и субъектами инвестиционной деятельности, нормативным регулированием инвестиционной деятельности, анализом современного состояния инвестиционной деятельности.

**Ключевые термины:**

- инвестиции;
- инвестор;
- инвестиционная деятельность;
- классификация инвестиций.

**Вопросы для обсуждения на практическом занятии:**

1. Строительная индустрия и ее особенности, влияющие на формирование инвестиционных проектов.
2. Сущность инвестиций и инвестиционной деятельности.
3. Основные статистические показатели по инвестиционной деятельности в Украине и за рубежом.
4. Размер капитала, инвестируемого в строительный сектор экономики.

## ***Практическая часть занятия:***

### **Задание 1**

На основании статистических данных сайта [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua) проанализируйте показатели объема строительно-монтажных работ по Украине, а также объем инвестиций в основной капитал за последние три года.

### **Задание 2**

Охарактеризуйте приведенные ниже инвестиции в различные направления деятельности по следующим признакам:

- а) по объектам вложения;
- б) по цели инвестирования;
- г) по срокам вложения;
- д) по уровню риска;
- е) по сфере вложения;
- ж) по форме собственности инвестиционных ресурсов.

Перечень инвестиций:

1. Американская корпорация рассматривает целесообразность реализации инвестиционного проекта в Украине по производству возобновляемых источников энергии. Продолжительность проекта – 5 лет. Общий объем инвестиций – 10 млн. грн.

2. Украинская компания намеревается вложить свободные средства в покупку облигаций.

3. Украинская компания предлагает проект внедрения технологии панельного домостроения на основе теплоизоляционных многослойных строительных конструкций, что позволяет предлагать высококачественное недорогое жилье, изготавливаемое в кратчайшие сроки (3 мес.). При этом, тепло-, звукоизоляционные характеристики и показатели огнестойкости соответствуют самым высоким требованиям. Инвестору предлагается доля в акционерном капитале компании до 50%.

4. Инвестиционным проектом планируется расширение мини-завода по переработке б/у покрышек для производства автомобильных шин R 13,14,15, а также переработка остатков производства для получения дизтоплива. Имеется технология и оборудование, которое закуплено у итальянской фирмы. Необходимый объем инвестиций составляет 300 тыс. евро.

5. Инвестиционным проектом планируется построить и запустить сеть мини-гостиниц в областных центрах Украины (до 200 номеров и площадью до 1000 кв. метров каждая). Сегодня в Украине спрос на упомянутые гостиницы

составляет от 100 тыс. мест. Собственные средства - стоимость земельного участка 100 - 200 тыс. долл. Средства будут использоваться на покупку земли, строительство и обустройство мини-гостиницы. Доля инвестора - 70%.

### **Задание 3**

Проведите анализ инвестиционного климата в Украине и Харьковском регионе.

### **Задание 4**

Выполните анализ инвестиционной привлекательности строительной отрасли.

***Литература:*** источники 1,3,4,6.

#### ***Задания для самостоятельной подготовки:***

1. Ознакомиться с Законом Украины «Об инвестиционной деятельности» от 18.09.1991 № 1560-ХП.

2. Ознакомиться с Законом Украины «Про режим іноземного інвестування» от 19.03.1996 № 93/96-ВР.

#### ***Вопросы для самостоятельной подготовки:***

1. Как определяются «инвестиции» согласно Закона Украины «Об инвестиционной деятельности»?

2. Какие основные признаки инвестиций?

3. Что такое инвестиционная деятельность?

4. Что является объектом инвестиций?

5. Кто является субъектом инвестиций?

6. Дайте определение категории «инвестор». Кто может выступать в качестве инвестора?

7. Назовите классификационные признаки инвестиций и виды инвестиций, относящиеся к каждому признаку.

#### ***Дополнительные вопросы для самостоятельной подготовки для образовательно-квалифицированного уровня «магистр»:***

8. Какие виды ценностей могут выступать в виде инвестиций?

9. Какие основные стратегические цели управления инвестиционной деятельностью?

10. Какие основные направления инвестиционной деятельности?

11. В чем проявляется социальный эффект инвестиций?

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №2

**Цель занятия:** изучение категории «реальные инвестиции», определение структуры реальных инвестиций. Рассмотрение инвестиций в материальные и нематериальные активы, а также инновационной деятельности как одной из форм реальных инвестиций.

### **Ключевые термины:**

- реальные инвестиции;
- инвестиции в материальные и нематериальные активы;
- инновации;
- инновационная деятельность;
- интеллектуальные инвестиции;
- венчурное финансирование;
- бизнес-ангел;
- стартап.
- 

### **Вопросы для обсуждения на практическом занятии:**

1. Экономическая сущность, структура реальных инвестиций.
2. Инновационная деятельность как одна из форм реальных инвестиций.
3. Состояние развития инновационной деятельности в Украине.
4. Интеллектуальные инвестиции и инвестиции в венчурные фонды.

### **Практическая часть занятия:**

#### **Задача 1**

Определите доходность инвестирования, если на начало года инвестор:

- вложил 200 тыс. грн. в недвижимость;
- за 160 тыс. грн. купил вексель номиналом в 210 тыс. грн. со сроком погашения его в конце года;
- купил 10000 акций по 20 грн. за каждую;
- вложил 250 тыс. грн. в оптовую торговлю стройматериалами с оборотом капитала за 4 месяца и доходностью каждого оборота 15%.

За год были проданы акции по цене 18 грн. за каждую, недвижимость подешевела на 20%. Операции с векселем и стройматериалами дали ожидаемые прибыли.

## **Задача 2**

Определить по результатам первого года доходность инвестирования в 100 тыс. долл. в производственный проект, если на 80 тыс. долл. приобретено новое оборудование, за 10 тыс. долл. разработана техническая документация на продукцию, 10 тыс. долл. потрачено на оборотные средства. Доход за год составил 40 тыс. долл., фактический физический и моральный износ основных фондов составил за год 30% стоимости приобретения, установлена норма амортизации - 10%.

**Литература:** источники 2,3,4,6.

### ***Задания для самостоятельной подготовки:***

1. Ознакомиться с Законом Украины «Об инновационной деятельности» от 04.07.2002 № 40-IV

### ***Вопросы для самостоятельной подготовки:***

1. Как определяется категория «реальные инвестиции»?
2. Что входит в структуру реальных инвестиций?
3. Что относится к материальным активам при реальном инвестировании?
4. Что относится к нематериальным активам при реальном инвестировании?
5. Как определяются категории «инновации» и «инновационная деятельность» согласно Закону Украины «Об инновационной деятельности»?
6. Определите категории «венчурное финансирование», «бизнес-ангел», «стартап»?

### ***Дополнительные вопросы для самостоятельной подготовки для образовательно-квалификационного уровня «магистр»:***

7. Какие существуют виды венчурного финансирования?
8. Приведите примеры современных стартап компаний.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №3**

**Цель занятия:** рассмотрение категории «финансовые инвестиции», усвоение характеристики финансовых инвестиций. Определение категории «ценные бумаги», виды ценных бумаг. Рассмотрение рынка финансовых ресурсов, фондовой биржи, принципов работы участников.

### ***Ключевые термины:***

- финансовые инвестиции;
- прямые инвестиции;
- портфельные инвестиции;
- ценные бумаги;
- фондовая биржа.

### ***Вопросы для обсуждения на практическом занятии:***

1. Характеристика финансовых инвестиций, сущность прямого и портфельного инвестирования.
2. Ценные бумаги, их виды и назначение. Современное состояние оборота ценных бумаг в Украине.
3. Сущность фондовой биржи.
4. Интеллектуальные инвестиции и инвестиции в венчурные фонды.
5. Институты совместного инвестирования. Их виды.

## ***Практическая часть занятия***

### **Задача 1**

Строительная компания планирует продать привилегированные акции на Лондонской фондовой бирже по цене 30 долл. США за 1 шт. Для того, чтобы заинтересовать западных инвесторов, компания собирается выплачивать по ним ежегодные дивиденды в сумме 4 долл. на одну акцию. Расходы по эмиссии составят 5% продажной цены. Определите стоимость средств, привлеченных за счет эмиссии привилегированных акций.

### **Задача 2**

Рыночная стоимость одной акции строительной компании, котирующейся на фондовом рынке, - 20 долл. США. Ожидается выплата годового дивиденда в сумме 3,5 долл., который ежегодно будет увеличиваться на 2%. Расходы по эмиссии составляют 5% фактической цены акции. Определите стоимость средств, привлеченных за счет эмиссии обыкновенных акций.

### **Задача 3**

Рыночная цена одной акции строительной компании, котирующейся на фондовой бирже, - 200 долл. США. В прошедшем году был выплачен годовой дивиденд в сумме 35 долл. на одну акцию. В текущем году было решено не выплачивать дивиденды акционерам, а направить всю прибыль на строительство новых объектов жилой недвижимости. Ежегодный темп

прироста дивидендов составил 2%. Определите цену источника «нераспределенная прибыль».

#### **Задача 4**

Крупный киевский девелопер, занимающийся строительством объектов офисной недвижимости класса «А», привлекает средства закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости (ЗПИФН) под новый проект. Стоимость одной акции, по которой ЗПИФН их покупает у закрытого акционерного общества (ЗАО), равна 200 долл. США. По итогам реализации проекта ЗАО принято решение самостоятельно управлять офисным зданием, сдавая его помещения в аренду. В связи с этим собрание акционеров решило выплачивать ежегодно дивиденды в сумме 40 долл. на одну обыкновенную акцию. Постоянный темп роста дивидендов планируют в размере 2% в год. Определите стоимость данного источника средств для строительной компании.

#### **Задача 5**

Региональная строительная компания планирует выпустить облигации номинальной стоимостью 300 млн. грн. со сроком погашения 3 года и ставкой купона 13,5%. Расходы по реализации облигаций составят в среднем 3% номинальной стоимости. Для повышения привлекательности облигаций они продаются с дисконтом 2% к номинальной стоимости. Ставка налога на прибыль составляет 25%. Расходы на эмиссию составили 8% суммы займа. Определите стоимость облигационного займа для строительной компании.

#### **Задача 6**

Инвестор может приобрести акции ПАО «Искра» по рыночной цене 35 грн. за акцию. При этом ожидается, что дивиденды на акцию в первый год составят 5 грн., а в следующие два года – 6 грн. Через три года он планирует продать акции по цене 40 грн. Необходимая ставка доходности инвестора составляет 20%. Определите внутреннюю цену акции и обоснуйте целесообразность инвестирования.

#### **Задача 7**

Номинальная стоимость облигации – 1000 грн. На протяжении 10 лет по ним ежегодно будут выплачиваться процентные платежи в сумме 100 грн., которые могут быть размещены на депозитном счету в банке под 12% годовых. Определите рыночную цену облигации и ставку ее размещения, если облигация продается с дисконтом.

**Литература:** источники 2,3,4,6.

### ***Задания для самостоятельной подготовки:***

1. Ознакомиться с Законом Украины «Про ценные бумаги и фондовый рынок» от 23.02.2006 № 3480-IV.
2. Ознакомиться с Законом Украины «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» від 15.03.2001 № 2299-III.
3. Ознакомиться с Постановлением Верховного Совета Украины «Про Концепцію функціонування та розвитку фондового ринку України» від 22.09.1995 р. № 342/95-ВР.

### ***Вопросы для самостоятельной подготовки:***

1. Как определяют категорию «финансовые инвестиции»?
2. Сущность категорий «портфельные» и «прямые инвестиции», в чем их отличие?
3. Какие виды ценных бумаг действуют ныне на территории Украины?
4. Что относится к рынку финансовых ресурсов?
5. Что такое «фондовая биржа», и каковы требования к ее созданию и деятельности?
6. Что представляет собой «институт совместного инвестирования», их виды?

### ***Дополнительные вопросы для самостоятельной подготовки для образовательно-квалификационного уровня « магистр »:***

7. Кто являются основными участниками фондовой биржи?
8. Определите категории «фьючерс», «опцион», «варрант».
9. Что представляет собой IPO компании?

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №4**

***Цель занятия:*** изучение концепции стоимости денег во времени, настоящей и будущей стоимости денег.

### ***Ключевые термины:***

- концепция стоимости денег во времени;
- будущая стоимость денег;
- настоящая стоимость денег;
- ставка наращения;
- ставка дисконтирования;



- процесс дисконтирования и наращения денежных средств;
- простые проценты;
- сложные проценты;
- аннуитетные платежи.

***Вопросы для обсуждения на практическом занятии:***

1. В чем состоит сущность концепции стоимости денег во времени?
2. Влияние внешних факторов на стоимость денег во времени.
3. Влияние инфляции на стоимость денег.

***Практическая часть занятия***

**Задача 1**

Инвестор вложил в банк 1000 грн. под 16% годовых. Определить сумму вклада через 4 года при условии начисления простых и сложных %.

**Задача 2**

Определить какую сумму необходимо положить на депозит, чтобы через 3 года собственник депозита получил 4000 грн., если ставка процента составляет 16% годовых.

**Задача 3**

Вам предлагают инвестировать деньги с гарантией удвоить их количество через пять лет. Какова процентная ставка прибыльности такой инвестиции?

**Задача 4**

Владелец частного предприятия намерен сделать вклад в сумме 10000 грн. на 5 лет.

Ему предложены следующие условия депозитов:

- а) ставка 16% годовых, ежемесячное начисление процентов и выплата в конце периода;
- б) ставка 18% годовых с выплатой процентов в конце периода;
- в) ставка 17% годовых - ежеквартальное начисление процентов и выплата в конце периода.

Какой из предложенных вариантов вложения денег является выгодным для владельца частного предприятия?

Также рассчитайте будущую стоимость денег, если период инвестирования составит: 10, 15, 20, 25 и 30 лет.

### **Задача 5**

Предприятию необходимо накопить 2 млн. грн. для приобретения через 5 лет здания под офис. Наиболее безопасным способом накопления является приобретение безрисковых государственных ценных бумаг, которые генерируют годовой доход по ставке 8% годовых с начислением процентов каждые полгода. Каким должен быть первоначальный взнос фирмы?

### **Задача 6**

Предприятие формирует фонд финансирования инвестиционных потребностей путем ежегодного отчисления на депозитный счет в банке 25 тыс. грн. прибыли. Депозитная ставка составляет 12% годовых. Определите сможет ли предприятие полностью профинансировать за счет этого фонда строительство новых производственных помещений, первоначальные инвестиции, в которые планируется осуществить через 5 лет. Плановый объем этих инвестиций составляет 140 млн. грн.

### **Задача 7**

Инвестор может купить недвижимость за \$ 50000 наличными или оплатить \$ 54000 за год. Если у инвестора на счете в банке не менее \$ 50000 и банк выплачивает 7% годовых, то какая альтернатива самая лучшая? Как изменится ситуация, если банк поднимет выплаты годовых до 9%?

### **Задача 8**

Через 5 лет промышленное предприятие планирует начать строительство нового жилого дома для проживания своих сотрудников, проработавших на нем более 8 лет. Одним из источников финансирования проекта будет прибыль. Сколько оно сможет накопить, если в конце каждого года будет вносить 700 тыс. грн. на накопительный счет в промышленно-строительном банке под 12 % годовых?

### **Задача 9**

Строительный банк привлекает средства частных лиц для инвестирования в различные строительные проекты. Если вложить в данный банк 50 тыс. грн. и хранить их в течение четырех лет, то какова будет накопленная сумма вклада при годовой ставке 18% в зависимости от частоты начисления процентов (при начислении 1 раз в год, полгода, ежеквартально).

### **Задача 10**

У инвестора есть альтернативные варианты: или разместить свободные денежные средства под 24% годовых при ежемесячном начислении процентов в промышленно-строительном банке, или приобрести пай в паевом

инвестиционном фонде, среднегодовая доходность которого в предыдущие годы держалась на уровне 26% годовых. Какой из вариантов вклада денежных средств более выгоден инвестору с учетом факторов риска?

### Задача 12

Организация, занимающаяся жилищным строительством, взяла кредит под новый проект в сумме 40000 тыс. грн. в строительном банке под 16% годовых. При этом кредит предоставлен на 10 лет. Рассчитать величину ежегодного взноса на погашение кредита.

### Задача 11

Организация построила и ввела в эксплуатацию торгово-складской комплекс с целью сдачи помещений в аренду. Прогнозируется, что ежегодно доход от сдачи помещений в аренду составит 180000 долл.. США в течение первых 5 лет. Определить текущую стоимость аннуитета на момент введения торгово-складского комплекса, если ставка дисконтирования принимается на уровне ставки рефинансирования Национального Банка в размере 14% в год.

*Литература:* источники 5,7,8.

### *Задания для самостоятельной подготовки:*

### Задача 12

В результате реализации инвестиционного проекта инвестором получено 300 тыс. грн. чистой прибыли, которую в дальнейшем планируется вложить в новое дело. На данном этапе перед ним стоит задание разместить временно свободные денежные средства на депозитном счете сроком на 1 год. Возможные условия размещения денежных средств в коммерческих банках приведены в таблице 4.2.

Таблица 4.2 – Условия размещения депозитных вкладов в коммерческих банках

Показатели	Коммерческий банк		
	А	Б	В
Ставка простого процента, которая соответствует периоду начисления, %	4,5	-	19
Ставка сложного процента, которая соответствует периоду начисления, %	-	1,5	-
Интервал начисления, мес.	3	1	12
Период начисления, мес.	12	12	12

Определите наиболее привлекательный для инвестора вариант размещения средств.

### **Задача 13**

Предприятие собирается приобрести через три года новый станок стоимостью 8000 грн. Какую сумму денег необходимо вложить сейчас, чтобы через три года иметь возможность совершить покупку, если процентная ставка прибыльности вложения составляет 10 процентов?

### **Задача 14**

Финансовый менеджер предприятия предложил Вам инвестировать Ваши 5000 грн. в его предприятие, пообещав возвратить Вам 6000 грн. через два года. Имея другие инвестиционные возможности. Вы должны выяснить, какова процентная ставка прибыльности предложенного Вам варианта.

### **Задача 15**

Молодая семья хочет приобрести квартиру в строящемся доме. Первоначальный взнос составляет 500 тыс. грн. после сдачи объекта строительства. Срок сдачи дома запланирован через 3 года. Какую сумму необходимо внести на депозит под 18% с ежеквартальным начислением процентов в банк сегодня, чтобы получить 500 тыс. грн. через 3 года?

#### ***Вопросы для самостоятельной подготовки:***

1. С каких позиций можно рассматривать стоимость денег?
2. Чем отличается процесс дисконтирования от процесса наращения?
3. Как определить будущую и настоящую стоимость по простым процентам?
4. Как определить будущую и настоящую стоимость по сложным процентам?
5. Чем отличается реальная и номинальная стоимость денег?

#### ***Дополнительные вопросы для самостоятельной подготовки для образовательно-квалификационного уровня «магистр»:***

1. Как влияет инфляция на изменение стоимости денег во времени?
2. Каков уровень инфляции в Украине на текущий год?

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №5**

**Цель занятия:** изучение методов оценки эффективности инвестиционного проекта.

#### ***Ключевые термины:***

- денежный поток;
- чистый приведенный доход;

- индекс доходности;
- период окупаемости;
- внутренняя норма доходности.

### ***Вопросы для обсуждения на практическом занятии***

1. Методы оценки эффективности инвестиционных проектов.
2. Чистый приведенный доход, как метод оценки эффективности инвестиционного проекта; критерии оценки.
3. Индекс доходности, как метод оценки эффективности инвестиционного проекта; критерии оценки.
4. Период окупаемости проекта, система принятия решения согласно данного метода.
5. Внутренняя норма доходности: сущность метода, анализ результатов.

### ***Практическая часть занятия***

#### **Задача 1**

Предприятие планирует вложить средства в покупку нового оборудования в размере 11 млн. грн. Проектная мощность оборудования составит 1 млн. единиц изделий в год. По прогнозу отдела маркетинга планируется реализовать:

за 1-ый год – 400000 единиц товара,  
за 2-ой – 550000  
за 3-ий – 650000  
за 4-ый – 730000  
за 5-ый – 850000

При этом себестоимость изготовления 1 единицы продукции составляет 6 грн., а цена реализации – 10 грн. Амортизация на оборудование начисляется прямолинейным методом. Ставка налога на прибыль составляет 25%. Определите чистые денежные поступления от инвестиционного проекта.

#### **Задача 2**

На основании расчета чистых денежных поступлений от инвестиционного проекта, рассчитанных в предыдущей задаче, оцените эффективность инвестиционного проекта методами чистого приведенного дохода, периода окупаемости, индекса доходности и внутренней нормы доходности. Ставка дисконтирования составляет 16%.

### Задача 3

Инвестор объявил конкурс среди подрядных организаций на строительство и ввод в эксплуатацию нового производственного цеха и установил следующие конкурсные ограничения. Общий срок строительства и пуска в эксплуатацию объекта составляет 4 года. Общая сумма инвестиций не более 2 млн. грн. Три строительные компании предложили свои услуги по выполнению работ. При этом распределение инвестиций по годам приведено в таблице 4.1.

Таблица 4.1 – Распределение инвестиций по годам, тыс.грн.

Строительная компания	Распределение инвестиций по годам, тыс. грн.				Всего, тыс. грн.
	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	
1	1000	500	300	200	2000
2	200	1100	400	300	2000
3	200	300	500	1000	2000

Услуги какой строительной компании предпочтительнее выбрать инвестору? Инвестиционно-строительный банк, в котором инвестор размещает на депозите временно свободные средства, обещает доходность на уровне 14% годовых.

### Задача 9

Строительная компания планирует построить коттеджный поселок из 30 домов с целью сдачи в аренду. Ставка дисконтирования 10%. Определить чистую приведенную стоимость (NPV) на момент принятия решения о финансировании проекта (до начала первого года), если все денежные потоки потупают на конец каждого года. На основе показателя NPV определить, целесообразно ли начинать проект. Для удобства анализа составить таблицу, в которой будут сведены исходные и расчетные данные.

Таблица – Сводная данных для решения вопроса по финансированию проекта

Показатели	Распределение доходов и расходов по годам, тыс. дол. США									Всего тыс. дол. США
	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Доход от аренды(АЕ)			2347	2699	3103	3569	4104	4720	5428	
2. Расходы на землю, проектирование и строительство	2152	5673								
3. Эксплуатационные расходы			250	287	330	379	435	500	575	

Продолжение таблицы

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4. Всего инвестиционных затрат (IC)	2152	5673	250	287	330	379	435	500	575	
5. Ставка дисконта, г	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
6. Коэффициент дисконтирования	0,909	0,826	0,751	0,683	0,621	0,565	0,513	0,467	0,424	
7. Дисконтированные доходы(ряд.1)*(ряд.6)	0	0	1763	1843	1926	2017	2105	2204	2302	14161
8. Дисконтированные расходы (ряд.4)*(ряд.6)	1956	4686	188	196	205	214	223	234	244	8145
NPV по проекту (ряд.7)-(ряд.8)=6734										

**Литература:** источники 5,7,8.

**Вопросы для самостоятельной подготовки**

1. Каковы критерии оценки эффективности инвестиционного проекта согласно метода чистого приведенного дохода?
2. Каковы критерии оценки эффективности инвестиционного проекта согласно метода индекса доходности?
3. Каковы критерии оценки эффективности инвестиционного проекта согласно метода периода окупаемости?
4. Каковы критерии оценки эффективности инвестиционного проекта согласно метода внутренней нормы доходности?

**Дополнительные вопросы для самостоятельной подготовки для образовательно-квалификационного уровня «магистр»:**

1. Какие еще методы кроме приведенных выше существуют в оценке эффективности инвестиционных проектов?

## Содержательный модуль 2 Инвестиционные проекты и их финансирование

### *Структура содержательного модуля:*

Содержательный модуль 2 включает два укрупненных элемента (темы).

#### Тема 2.1 Инвестиционные проекты в строительстве

- 2.1.1 Инвестиционный проект: определение, классификация.
- 2.1.2 Этапы инвестиционного проекта в строительстве.
- 2.1.3 Техничко-экономическое обоснование в строительстве.
- 2.1.4 Бизнес-планирование инвестиционного проекта.
- 2.1.5 Ценообразование инвестиционных проектов в строительстве.
- 2.1.6 Тендерные договора в строительстве.

#### Тема 2.2 Экономическая оценка инвестиций

- 2.2.1 Собственные источники финансирования инвестиционных строительных проектов.
- 2.2.2 Привлеченные источники финансирования инвестиционных строительных проектов.
- 2.2.3 Заемные источники финансирования инвестиционных строительных проектов.

### *Рекомендуемые источники:*

1. Закон України "Про інвестиційну діяльність" : За станом на 10 лютого 2005 року / Верховна Рада України. — Офіц. вид. — К. : Парламентське видавництво, 2005. — 18 с.
2. Закон України "Про державні закупівлі" від 01.06.2010 № 2289-VI. «Голос України» від 30.06.2010 — № 118.
3. Наказ Держбуду України від 20 січня 2004 р. № 8. Державні будівельні норми України ДБН А.2.2-3-2004 «Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва».
4. Наказ Державного агентства України з інвестицій та розвитку «Про затвердження Методичних рекомендацій з розробки бізнес-планів інвестиційних проектів» від 31.08.2010 № 73.
5. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність: підруч. [для студ. Вищ. Навч. закл]. — К.: Центр учбової літератури, 2009. — 427 с.
6. Гриньова В.М., В.О. Коюда, Т.І. Лепейко, О.П. Коюда. Інвестування. — К.: Знання, 2008. — 452 с.
7. Подшиваленко Г.П., Киселева Н.В. Инвестиционная деятельность: учебное пособие. М.: Кнорус, 2006. — 432 с.
8. Кириченко О.А., Єрохін С.А. Інвестування: підручник. — К.: Знання, 2009. — 573 с.
9. Антипин И.И. Инвестиционный анализ в строительстве: учеб. пособие для студ. Высш. Учеб. Заведений. — М.: Издательский центр «Академия», 2008. — 240 с.



## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №6

**Цель занятия:** изучение сущности инвестиционного проекта, классификации проектов и этапов реализации.

**Ключевые термины:**

- инвестиционный проект;
- жизненный цикл проекта;
- заказчик;
- проектировщик;
- подрядчик;
- генеральный подрядчик.

**Вопросы для обсуждения на практическом занятии:**

1. Сущность инвестиционного проекта, основные характеристики, внутренняя и внешняя среда проекта.
2. Участники инвестиционного проекта, их взаимосвязи и взаимодействие.
3. Классификация инвестиционных проектов.
4. Этапы инвестиционного проекта, состав каждого этапа.

### **Практическая часть занятия**

#### **Задача 1**

Предприятие рассматривает инвестиционный проект, предусматривающий приобретение основных средств и капитальный ремонт оборудования, а также вложения в оборотные средства по следующей схеме:

- Исходная инвестиция до начала проекта – 95 тыс. грн.;
- Инвестирование в оборотные средства за первый год – 15 тыс. грн.;
- Инвестирование в оборотные средства за второй год – 10 тыс. грн.;
- Инвестирование в оборотные средства за третий год – 10 тыс. грн.;
- Дополнительные инвестиции в оборудование за пятый год – 8 тыс. грн.;
- Расходы на капитальный ремонт на шестом году – 7 тыс. грн.

В конце инвестиционного проекта предприятие рассчитывает реализовать основные средства, оставшиеся с их балансовой стоимостью 15 тыс. грн. и высвободить оборотные средства. Результатом инвестиционного проекта должны служить денежные потоки платежей, представлены в таблице 6.1.

Рассчитайте чистый приведенный эффект инвестиционного проекта и сделайте вывод о его эффективности при условии 14% требуемой доходности предприятия на вложенные инвестиции.

Таблица 6.1 – Денежные потоки от инвестиционного проекта

Показатель	Значение показателя по годам							
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год
Денежные потоки, тыс.грн.	15	25	30	40	40	40	30	20

### Задача 2

Компания намерена инвестировать до 65 000 грн. в следующем году. Подразделение компании предложил следующие варианты вложения капитала (табл., тыс. грн.)

Таблица – Варианты вложения капитала

Проект	Размер инвестиций IC, тыс.грн.	IRR, %	NPV
A	50	15	12
B	35	19	15
C	30	28	42
D	25	26	1
E	15	20	10
F	10	37	11
G	10	25	13
H	1	18	0,1

Выберите наиболее привлекательную комбинацию проектов, используя критерии: 1) IRR, 2) NPV, 3) PI.

### Задача 3

Рассчитать индекс рентабельности инвестиций для инвестиционного проекта используя данные таблицы, в которой инвестиционные затраты приведены со знаком «-», а доходы с знаком «+».

Таблица – Данные для расчета эффективности проекта

Показатели	Распределение доходов и расходов по годам, тыс. дол.								
	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й
Дисконтированные доходы	0	0	+1763	+1843	+1926	+2017	+2105	+2204	+2302
Дисконтированные расходы	-1956	-4686	-188	-196	-205	-214	-223	-234	-244
Сальдо накопленного денежного потока	-1956	-6642	-5067	-3420	-1699	+104	+1986	+3956	+6014

#### Задача 4

Строительная компания реализует проект строительства коттеджного поселка для продажи домов под ключ. Распределение денежных потоков по годам представлено в таблице. Компания финансирует проект за счет нескольких источников, при этом средневзвешенная стоимость (WACC) привлеченного капитала равна 17,2%. Определить внутреннюю норму доходности проекта (IRR).

Таблица – Распределение денежных потоков по годам

Показатели	Распределение доходов и расходов по годам, тыс. дол. США					NPV
	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	
Чистый денежный поток	-14000	-21000	+22000	+30000	+8000	-
Коэффициент дисконтирования ( $r=16\%$ )	0,862	0,743	0,641	0,552	0,476	-
Чистый дисконтированный денежный поток	-12068	-15603	+14102	+16560	+3808	+6799
Коеффициент дисконтирования ( $r=30\%$ )	0,769	0,592	0,455	0,35	0,269	-
Чистый дисконтированный денежный поток	-10766	-12432	+10010	+10500	+2152	-536

*Литература:* источники 1,5,7.

#### *Вопросы для самостоятельной подготовки*

1. Что такое «инвестиционный проект»?
2. Какое отличие инвестиционного проекта от производственной ежедневной деятельности предприятия?
3. Какие внешние и внутренние факторы оказывают влияние на инвестиционный проект?
4. По каким признакам классифицируется инвестиционный проект?
5. Кто принимает участие в рамках разработки и реализации инвестиционного проекта?
6. Каковы основные стадии разработки инвестиционного проекта?

*Дополнительное задание для самостоятельной подготовки для образовательно-квалификационного уровня «магистр»:*

1. Охарактеризуйте инвестиционный проект строительства жилого дома по основным классификационным признакам.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №7**

**Цель занятия:** изучение технико-экономического обоснования инвестирования и формирования бизнес-плана инвестиционного проекта.

**Ключевые термины:**

- технико-экономическое обоснование;
- технико-экономический расчет;
- бизнес-план.

**Вопросы для обсуждения на практическом занятии**

1. Нормативное обеспечение разработки технико-экономического обоснования.
2. Сущность технико-экономического обоснования: цель создания, основные составляющие.
3. Чем ТЭО отличается от бизнес-плана проекта? Может ли ТЭО заменить бизнес-план? Обоснуйте ответ.
4. Требования к бизнес-плану согласно национальным и международным стандартам.

### **Практическая часть занятия**

#### **Задача 1**

Для реализации бизнес-идеи производства бытовых счетчиков воды необходимо арендовать пригодное для производственно-хозяйственной деятельности помещение; закупить мебель и хозяйственный инвентарь общей стоимостью 350 тыс. грн.; приобрести производственное оборудование на сумму 500 тыс. грн.

Материальные затраты в расчете на единицу продукции составят 50 грн., а другие переменные расходы – 42 грн. Все расходы на производство распределяются равномерно в течение производственного цикла. Предполагается, что приобретение сырья и изготовление продукции осуществляется ежедневно партиями по 200 штук. Цена реализации единицы продукции – 230 грн.

Материальные ресурсы находятся в производственных запасах в течение 20 дней, а в незавершенном производстве – 10 дней. Запас готовой продукции на складе предприятия должен быть рассчитан приблизительно на 4 дня. Коммерческий кредит под половину ежедневной реализации продукции

берется сроком на 60 дней. Сумма арендной платы за пользование помещением составит 20 тыс. грн., а создаваемый резерв денежных средств – 10 тыс. грн.

Вычислить общую потребность в основном и оборотном капитале для начала бизнеса.

### **Задача 2**

Предприниматель намеревается создать небольшую производственно-торговую фирму. С этой целью он берет в аренду необходимое помещение и производственные мощности. Как показали предварительные расчеты, в течение первого года хозяйствования показатели деятельности могут быть следующими:

- доход от реализации продукции – 1660 тыс.грн.;
- расходы на приобретение оборудования – 100 тыс.грн.;
- расходы на покупку материалов – 800 тыс.грн.;
- расходы на оплату труда – 200 тыс. грн.;
- арендная плата, которая вносится ежеквартально – 80 тыс.грн.;
- наличность в кассе предприятия – 250 тыс.грн.;
- каждая гривна, вложенная в формирование оборотных активов, должна приносить около 6 грн. дохода от реализации;
- налог на добавленную стоимость – 20%;
- срок, на который желательно получить кредит – 3 месяца;
- реализация продукции предполагается на следующих условиях: 50% объема реализации – за наличность; 25% – с отсрочкой платежа на 30 дней и 25% – на условиях двухмесячного кредита.

Определите необходимую предпринимателю общую сумму собственного капитала и кредита на закупку материалов для начала нового бизнеса.

**Литература:** источники 3,4,5,9.

### **Задания для самостоятельной подготовки:**

#### **Вопросы для самостоятельной подготовки**

1. В каких случаях прибегают к разработке технико-экономического обоснования, и с какого технико-экономического расчета?
2. Каково назначение бизнес-плана?
3. Какова цель разработки и структура бизнес-плана?
4. В каких случаях целесообразно разрабатывать бизнес-план?

***Дополнительные вопросы для самостоятельной подготовки для образовательно-квалификационного уровня» магистр»:***

5. В чем отличие технико-экономического обоснования проекта и бизнес-плана?
6. Какие виды технико-экономических показателей используются при составлении ТЭО проекта?

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №8**

***Цель занятия:*** изучение ценообразования в строительстве; стоимость инвестиционных проектов и процедуры проведения тендерных торгов.

***Ключевые термины:***

- смета;
- договорные цены;
- тендер.

***Вопросы для обсуждения на практическом занятии***

1. Ценообразование в строительстве. Правила определения сметной стоимости строительного объекта.
2. Инвесторско-сметная документация, виды договорных цен.
3. Процедура тендерных торгов, ее нормативное обеспечение.
4. Виды тендерных торгов.

***Практическая часть занятия***

**Задача 1**

Органы местной власти рассматривают проект открытия новой больницы, под строительство которой предусматривается отвести участок земли, принадлежащий городу. Сейчас этот участок используется для выращивания сельскохозяйственных культур частным предприятием, которое арендует и платит 1100 тыс. грн. ежегодно. Годовая арендная плата за аналогичные участки в этом же районе составляет 1250 тыс. грн. Чему будет равна стоимость участка земли, отведенной под строительство больницы?

**Задача 2**

За оборудование, которое является частью нового инвестиционного проекта, в прошлом году было заплачено 800 тыс. грн. Сегодня необходимо потратить еще 600 тыс. грн. для завершения проекта. Максимальные чистые выгоды, которые можно получить от осуществления инвестиционного проекта – 1200 тыс. грн. Обоснуйте целесообразно ли осуществлять дополнительные инвестиции?

***Литература:*** источники 2,7,9.

### ***Задание для самостоятельной подготовки:***

Ознакомиться с Законом Украины «Об осуществлении государственных закупок» от 01.06.2010 № 2289-VI.

#### ***Вопросы для самостоятельной подготовки:***

1. Какие бывают виды договорных цен?
2. В каких случаях проводятся тендерные торги?
3. Какова процедура проведения тендерных торгов?
4. Какие бывают критерии оценки тендерных предложений?
5. В каких случаях осуществляют вид закупки «у одного участника»?
6. В каких случаях необходима предварительная квалификация участников?
7. Какова процедура и цель проведения тендерных торгов по запросу ценовых предложений?
8. Что собой представляет процедура проведения двухступенчатых тендерных торгов?

#### ***Дополнительные вопросы для самостоятельной подготовки для образовательно-квалификационного уровня «магистр»:***

9. Какие основные квалификационные критерии согласно Закона Украины «Об осуществлении государственных закупок» применяются при проведении тендерных торгов?
10. Каков порядок обжалования процедуры проведения тендерных торгов?

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №9**

***Цель занятия:*** изучение источников финансирования инвестиционных строительных проектов.

#### ***Ключевые термины:***

- амортизационные отчисления;
- институты совместного инвестирования;
- фонд финансирования строительства;
- лизинг.

#### ***Вопросы для обсуждения на практическом занятии***

1. Собственные источники финансирования инвестиционных строительных проектов: их виды, характеристика.
2. Заемные источники финансирования инвестиционных строительных проектов: их виды, характеристика.

3. Привлеченные источники финансирования инвестиционных строительных проектов: их виды, характеристика.
4. Соотношения источников финансирования инвестиционных строительных проектов на современном этапе.

### ***Практическая часть занятия***

#### **Задача 1**

Предприятие рассматривает возможность использования заемных средств для реализации инвестиционного проекта.

Показатели	Единицы измерения	вариант			
		А	Б	В	Г
1. Общая сумма инвестируемых средств, всего:	грн.	100000	100000	100000	100000
в т.ч. собственных заемных	грн.	70000	30000	50000	100000
	грн.	30000	70000	50000	-
2. Норма прибыли на инвестированный капитал	%	30	30	30	30
3. Ставка % за кредит	%	24	24	24	24
4. Ставка налога на прибыль	%	25			

Определите целесообразность привлечения заемных средств и обоснуйте решение. Как изменится ситуация, если ставка % по кредиту составит 32%?

#### **Задача 2**

С целью реализации инвестиционного проекта руководству предприятия необходимо определить наиболее привлекательный источник финансирования оборудования – получение в аренду на условиях лизинга или приобретение в кредит.

Рыночная стоимость оборудования, которое относится ко второй группе основных фондов, – 110 тыс. грн., срок его полезного использования – 4 года.

Процентная ставка по кредитным ресурсам составляет 14% годовых, срок погашения кредита – 3 года.

Комиссионное вознаграждение лизингодателю составляет ежегодно 12% стоимости оборудования, договор-лизинг составлен на срок полезного использования оборудования.

Выручка от реализации продукции при использовании оборудования за год составила 5200 тыс. грн., производственные затраты при использовании оборудования за год составили 3150 тыс. грн. (без учета лизинговых платежей и суммы амортизации).



### **Задача 3**

У предприятия есть два варианта инвестирования 100 тыс. грн. Предполагается, что в первом случае предприятие приобретет новое оборудование, которое через 6 лет (термин инвестиционного проекта) может быть продано за 8 тыс. грн. Чистый годовой денежный поток от такой инвестиции оценивается в 21 тыс. грн.

В соответствии со вторым вариантом предприятие может инвестировать свободные средства в рабочий капитал, который позволит получать 16 тыс. грн. чистого денежного дохода за эти 6 лет. Необходимо учесть, что по окончании этого периода рабочий капитал высвободится.

Какой из вариантов целесообразно выбрать, если предприятие рассчитывает на отдачу от инвестиций в размере 12%.

*Литература:* источники 1,6,8.

#### ***Задание для самостоятельной подготовки:***

##### ***Вопросы для самостоятельной подготовки***

1. Какие внутренние ресурсы предприятие может направить на инвестирование проекта?
2. Какие заемные источники финансирования инвестиционного проекта могут быть использованы в рамках реализации инвестиционного строительного проекта?
3. Что относится к привлеченным источниками финансирования инвестиционных проектов?
4. В чем заключается процедура лизинга?
6. Как возникает финансовый эффект от привлечения заемного капитала в структуру инвестиционных вложений?

##### ***Дополнительные вопросы для самостоятельной подготовки для образовательно-квалификационного уровня «магистр»:***

7. В чем преимущества и недостатки лизинга?

#### **Список источников**

1. Закон України "Про інвестиційну діяльність": За станом на 10 лютого 2005 року / Верховна Рада України. — Офіц. вид. — К. : Парламентське видавництво, 2005. — 18 с.
2. Закон України "Про інноваційну діяльність". Офіційний вісник України від 16.08.2002 — 2002 р., № 31, стор. 145, стаття 1447, код акту 22940/2002.
3. Закон України "Про державні закупівлі" від 01.06.2010 № 2289-VI. «Голос України» від 30.06.2010 — № 118.
4. Постанова КМУ "Про затвердження Програми розвитку інвестиційної та інноваційної діяльності в Україні" № 389 від 02.02.2011. Урядовий кур'єр від 05.05.2011 — № 80.
5. Наказ Держбуду України від 20 січня 2004 р. № 8. Державні будівельні норми України ДБН А.2.2-3-2004 «Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва».
6. Наказ Державного агентства України з інвестицій та розвитку «Про затвердження Методичних рекомендацій з розробки бізнес-планів інвестиційних проектів» від 31.08.2010 № 73.
7. Антипин И.И. Инвестиционный анализ в строительстве: учеб. пособие для студ. Высш. Учеб. Заведений. — М.: Издательский центр «Академия», 2008. — 240 с.
8. Гриньова В.М., В.О. Коюда, Т.І. Лепейко, О.П. Коюда. Інвестування. — К.: Знання, 2008. — 452 с.
9. Кириченко О.А., Єрохін С.А. Інвестування: підручник. — К.: Знання, 2009. — 573 с.
10. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність: підруч. [для студ. вищ. навч. закл.]. — К.: Центр учбової літератури, 2009. — 427 с.
11. Подшиваленко Г.П., Киселева Н.В. Инвестиционная деятельность: учебное пособие. М.: Кнорус, 2006. — 432 с.
12. Савчук В.П., Величко В.Т., Прилипко С.И. Анализ и разработка инвестиционных проектов. — К.: "Абсолют-В" Эльга, 1999. — 304 с.
13. Турманадзе Т.У. Экономическая оценка инвестиций. — М.: ЗАО «Издательство «Экономика»», 2008. — 342 с.

# МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до практичних занять та самостійної роботи  
з курсу

## «ЕКОНОМІКА ІНВЕСТИЦІЙ»

(для студентів 5 – 6 курсу денної та заочної форм навчання спеціальності  
7.06010103 і 8.06010103 – Міське будівництво та господарство)

(рос. мовою)

Укладачі: **БІБІК** Наталя Валеріївна  
**ДРІЛЬ** Наталія Валеріївна

Відповідальний за випуск: *В. І. Торкатюк*

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання: *І. В. Волосожарова*

План 2014, поз. 505М

---

Підп. до друку 28.12.2011

Друк на ризографі

Зам. №

Формат 60x84/16

Ум. друк. арк. 2,1

Тираж 50 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: [rectorat@kname.edu.ua](mailto:rectorat@kname.edu.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4705 від 28.03.2014 р.